

Bijlage 1 Uitwerkingsregels bestemmingsplan Voorschoten Oost

Artikel 26 Wonen - Uit te werken 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - Uit te werken 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, met inbegrip van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- c. havens voor de recreatievaart, ter plaatse van de aanduiding 'haven';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' voor een langzaamverkeersverbinding;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. geluidbeperkende voorzieningen;
- j. bij een woongebied behorende voorzieningen;

met daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. erven en tuinen;
- n. wegen, paden en verblijfsruimten;
- o. overige werken, geen bouwwerk zijnde.

26.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de onderstaande uitwerkingsregels, de in dit artikel opgenomen regels alsmede van de overige regels van dit plan:

- a. op het bouwen aan, op of bij woningen dient in het uitwerkingsplan het bepaalde in [Artikel 24](#), leden [24.2.2](#) t/m [24.2.4](#) van overeenkomstige toepassing te worden verklaard;
- b. op de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf dient in het uitwerkingsplan het bepaald in [Artikel 24](#), leden [24.3.1](#) en [24.3.2](#) van overeenkomstige toepassing te worden verklaard;
- c. havens als bedoeld in lid 1, sub d zijn uitsluitend bestemd voor de recreatievaart en zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'haven';
- d. de hoofdverkeersontsluiting van het woongebied moet gesitueerd worden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- e. ten aanzien van de parkeernormering moet worden uitgegaan van:
 - 1. 1,2 parkeerplaats per gestapelde of aaneengesloten woning;
 - 2. 1,5 parkeerplaats per vrijstaande of twee-onder-één-kapwoning;
 - 3. de parkeeropstelplaats op eigen erf mag als parkeerplaats worden meegeteld

- f. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' zijn woningen en/of andere milieugevoelige functies niet toegestaan, tenzij op basis van de (in overleg met de bedrijven aangepaste) vergunningen en meldingen op grond van de milieuwetgeving blijkt dat dit aanvaardbaar is;
- g. het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige functies is slechts toegestaan indien de woningen en/of gebouwen voorzien zijn van een dove gevel, tenzij:
1. de woningen en/of gebouwen voldoen aan een door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde;
 2. de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- h. indien bij uitwerking bestaand een bepaalde oppervlakte aan open water redelijkerwijs niet kan worden gehandhaafd, dient elders binnen de bestemming minimaal dezelfde oppervlakte aan oppervlakte water nieuw te worden aangelegd;
- i. bij uitwerking moet rekening worden gehouden met bestaande rechten op een (water)verbinding tussen bestaande percelen en de Vliet.

26.3 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

26.3.1 Ten aanzien van woningen:

- a. toegestaan zijn eengezinswoningen, gestapelde woningen en bijzondere woonvormen;
- b. de bouwhoogte van woningen mag maximaal 12 m bedragen, met uitzondering van 20% van de woningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 20 m mag bedragen, mits de afstand van die woningen tot bestaande woningen tenminste gelijk is aan de betreffende bouwhoogte.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 12 m bedragen.

26.3.2 Ten aanzien van nutsvoorzieningen:

- a. de oppervlakte van gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, waaronder schakelhuisjes en verzamelgebouwtjes voor afval, mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van de in sub a bedoelde bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen.

26.3.3 Ten aanzien van overige bouwwerken:

- a. de inhoud van gebouwen ten behoeve van groen-, speel-, verkeers- en openbare parkeervoorzieningen mag maximaal 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van de in sub a bedoelde gebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen speeltoestellen, lichtmasten en bruggen, mag maximaal 12 m bedragen.

26.3.4 Voorlopig bouwverbod en afwijking

- a. Zo lang en voor zo ver de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mag er niet worden gebouwd.
- b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het in sub a bedoelde bouwverbod, teneinde bebouwing toe te staan welke in overeenstemming is met een door burgemeester en wethouders opgesteld uitwerkingsplan.